

FAQ MTEs-Ademe en cours, qui sera plus exhaustive que celle ci-dessous, qui sera d'ici 2-3 semaines en ligne sur rt-batiment puis OPERAT. Une partie ressource se situe à la fin de cette FAQ.

textes officiels : [décret du 23 juillet 2019](#) et [arrêté du 10 avril 2020](#) (pour l'arrêté, il est conseillé de le télécharger grâce aux liens tout en bas, par exemple l'[Extrait du Journal officiel électronique authentifié \(format: pdf, poids : 0.48 Mo\)](#), afin de voir les formules), modifié par l'[arrêté du 24 novembre 2020](#).

[Plateforme OPERAT](#)

[Kit national de communication](#)

Quels bâtiments sont soumis aux obligations de réduction des consommations ?

Pour savoir si un bâtiment est soumis ou non, il faut s'appuyer sur la définition du secteur tertiaire de l'INSEE:

"Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Il est composé du :

- tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;
- tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire)."

En cas de doutes les codes INSEE et bases de données fiscales donneront une identification claire des assujettis. Un travail est en cours au niveau national.

Tout ce qui relève du tertiaire est soumis, même s'il est à l'intérieur d'un site du secteur autre que tertiaire (secondaire/industriel, primaire...), du moment qu'il dépasse les 1000 m².

- Qu'en est-il des sites avec plusieurs parcelles ?

Réponse : Tout ce qui est multi-parcelles, si elles sont jointives, constitue une unité foncière, ce sera précisé dans le guide et la FAQ (elle sera mise sur rt-batiment dans un premier temps puis sur OPERAT). Dès lors que la surface de l'unité foncière dépasse les 1000 m², celle-ci est soumise. NB : des parcelles peuvent parfois être considérées comme jointives si uniquement séparées par une route.

Une unité foncière (ou un site) est aussi définie par un ensemble de bâtiments qui partagent un même point de livraison d'énergie ou des équipements en commun.

- L'emballage métallique, le traitement des eaux usées et la distribution, sont-ils soumis ?

réponse : Non car ils font partie du secteur secondaire et non tertiaire.

"Le secteur secondaire correspond aux activités liées à la transformation des matières premières, qui sont issues du secteur primaire. Il comprend des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'aéronautique et l'électronique, le raffinage du pétrole, la production industrielle, la construction..." et ne sont donc pas soumis.

- Les bureaux, la logistique, l'accueil petite enfance, la restauration d'entreprise, les data centers, etc., d'activités industrielles sont-ils soumis ?

réponse : Oui, si l'ensemble de l'activité tertiaire fait plus de 1000 m², elle est soumise.

- Les bâtiments en démolition/reconstruction sont-ils soumis ?

Réponse : Tant que le bâtiment est exploité, il faut faire les remontées de consommation, quand il sera démolé, le bâtiment sort du dispositif, s'il y en a un autre il rentrera dans le dispositif.

- Les bâtiments neufs (bâtiment et extensions), RT2012, labellisés sont-ils soumis ?

Réponse : Oui. La mention "bâtiments mis en service à la date de sortie de la loi ELAN" indiquée jusqu'à présent est dans le viseur de la DHUP -> lors de la loi ESSOC il a été discuté d'embarquer tous les bâtiments, même les bâtiments neufs, dans le décret tertiaire, c'est un souhait qui sera normalement officialisé lors de la sortie des textes ESSOC.

- Les bâtiments inoccupés sont-ils soumis ?

Réponse : Les consommations de référence sont conservées jusqu'à ce qu'une nouvelle activité revienne.

- Les administrations, les gares ferroviaires, routières, maritimes et fluviales, aéro-gares, concessions, etc. sont-elles soumises ?

Réponse : Oui.

- Les locaux techniques et stationnement (y compris en silo) sont-ils pris en compte dans le calcul de la surface ?

Réponse : Le code de l'urbanisme ne prend pas en compte les parkings et stationnements dans la surface de plancher (SP) donc ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface mais si la surface de plancher dépasse les 1000 m², le bâtiment est soumis, et, dans ce cas, les consommations des parkings sont embarquées.

D'autre part, les activités tertiaires exclusivement liées aux stationnements des véhicules sont soumises dès lors que la surface dépasse les 1000 m².

- Les piscines ouvertes sont-elles soumises ?

Réponse : Celles-ci ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface de plancher, mais si cette surface de plancher dépasse les 1000m² pour une piscine couverte accolée par exemple, alors la piscine ouverte est prise en compte dans l'obligation de réduire la consommation.

- Les serres et laboratoires sont-ils soumis ?

Réponse : Oui, s'ils sont liés à un secteur tertiaire (ex. : serres tropicales dans un musée ; laboratoire dans un bâtiment d'enseignement).

- Les ambassades à l'étranger sont-elles soumises ?

Réponse : Non, car à l'étranger.

- Y-a-t-il une distinction entre surfaces chauffées et non chauffées pour savoir si un bâtiment est soumis ou non et sur quelles zones ?

réponse : Non. L'assujettissement est défini au niveau du décret et il n'y a pas de distinction.

- La déclaration est-elle à faire par bâtiment ou par entreprise ?

Réponse : Par bâtiment (ou unité foncière). Les obligations de réduction des consommations peuvent par contre être mutualisées à un patrimoine.

- Y-a-t-il une identification par bâtiment prévue ? Si oui, quelle est-elle (n° SIREN, ...)

réponse :

- Comment cela fonctionne dans le cadre de l'agrandissement d'un site : extension d'une école par exemple elle faisait 700 m² à la base mais avec l'extension elle passe à 1100m² ?
- On peut être amené à réaliser des regroupements de bâtiments différents mais étant proches (groupe scolaire + restaurant scolaire + pôle enfance) pour installer une chaufferie centralisée. Aujourd'hui chaque bâtiment est inférieur à 1000m², mais la somme cumulée les dépasse, est-ce que l'on rentre alors dans le cadre du décret ?

Quelle est la méthode de calculs ?

- Concernant la consommation de référence, y-aura-t-il plus de détails dans l'arrêté et le guide à venir sur la façon de l'estimer (dans le cas où il n'y a pas de facture/compteur et autre) ?

réponse : Il y a déjà des éléments dans la FAQ (diffusée notamment ici : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-differents-documents-de-communication-a5328.html>).

- Sera-t-il possible de faire différents scénarios sur OPERAT avec des consommations de référence différentes par exemple ?

réponse : Le travail de définition de ces paramètres là n'a pas encore été fait. Pour l'instant il s'agit de définir les types d'utilisateurs. Il est déjà prévu une liste des bâtiments n'ayant pas atteint l'objectif et quantité de kWh en surplus dispatchable sur un patrimoine. La fonctionnalité demandée sera probablement mise en place.

- Y-aura-t-il un référentiel national (norme,...?) pour le calcul du retour sur investissement, ouvrant des droits à modulation notamment? ou le législateur laisse-t-il toute liberté?

réponse : L'arrêté précise, art.11, qu'il s'agit du temps "de retour brut sur investissement du coût global d'un des leviers d'actions d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, déduction faite des aides financières perceptibles." Le guide d'accompagnement détaillera cela.

- Le temps de retour sur investissement doit-il être calculé à partir de la date de consommation de référence ou à partir des travaux ?

réponse : A partir des travaux.

- Doit-on respecter la Crelat et la Cabs ou juste l'une des 2 ?

réponse : C'est soit l'une soit l'autre (ce sera indiqué automatique par la plateforme OPERAT). *Même si, en cas de modulation, l'une dépend de l'autre, car : $Créfmodulé = Créf \times Cabsmodulé / Cabsréf$ (art.10 de l'arrêté).*

- Pourrait-on avoir un rappel sur l'année de référence pour la définition de Cref ?

réponse : L'année de référence est à choisir par les assujettis selon les meilleures données disponibles, mais ne doit pas être antérieure à 2010. Le 2010 est indiqué au tout début du décret, la 1ère année pleine d'exploitation est précisée à l'art. 3 de l'arrêté.

- Quelle est la surface pour le calcul des 1000 m² ?

réponse : Il s'agit de la surface de plancher (SP). Elle est définie par l'[art. R111-22 du Code de l'Urbanisme](#) :

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Et précisée par la [Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions](#).

- Comment prendre en compte l'énergie produite et autoconsommée (a priori plutôt les énergies renouvelables ou de récupération) ?

Réponse : Tout ce qui est facturé au bâtiment est à réduire, ce qui n'est pas facturé (ou vendu à d'autres et pas utilisé par le bâtiment) n'est pas compté (donc pas à réduire dans le cadre du décret tertiaire).

De façon plus détaillée, les énergies renouvelables ou de récupération non visibles (c'est-à-dire non facturées) sont par exemple la géothermie, le solaire auto-consommé ou tout autre système de récupération d'énergie à l'échelle du bâtiment comme les ventilations double-flux, la récupération sur eaux grises, les serveurs informatiques, etc.

Les énergies renouvelables ou de récupération visibles (c'est-à-dire facturées) sont par exemple la chaleur d'un réseau de chaleur renouvelable, les chaufferies bois, la consommation (élec ou gaz) de la PAC géothermique.

Le solaire produit et exporté est en-dehors du sujet du décret tertiaire qui se focalise sur la consommation du bâtiment.

- Si j'ai effectué des travaux d'isolation de l'enveloppe permettant d'atteindre les objectifs du premier seuil (-40%), comment faire pour exploiter les gisements restants sans exploser le TRB par une nouvelle isolation 10 ans plus tard?

Réponse : un projet de modification est en cours afin de permettre de calculer les différents TRB à partir d'un scénario zéro issu de l'année de référence et ne tenant pas compte des différents travaux réalisés, et ce afin de ne pas augmenter déraisonnablement le TRB par des travaux successifs apportant peu de % de gains par rapport aux sommes investies.

Quelles sont les différentes échéances ?

- Quand l'arrêté valeurs absolues sortira-t-il et sous quelle forme ?

Réponse : ce sera une modification de l'arrêté méthode sorti en avril, il est prévu pour fin septembre et décembre pour les DOM et les activités qui n'auront pas pu être traitées comme la santé.

- Quelles échéances doivent respecter les obligés ?

Réponse : Les obligés doivent déclarer pour chaque bâtiment soumis sa consommation de référence, par type d'énergie (gaz, électricité, chaleur), avant le 30 septembre 2021 sur la plateforme OPERAT.

L'échéance suivante est le 30 septembre 2026 : chaque obligé devra réaliser le dossier technique avec des études énergétiques, les justifications aux éventuelles modulations et un plan d'actions.

Quels sont les contrôles et pénalités ?

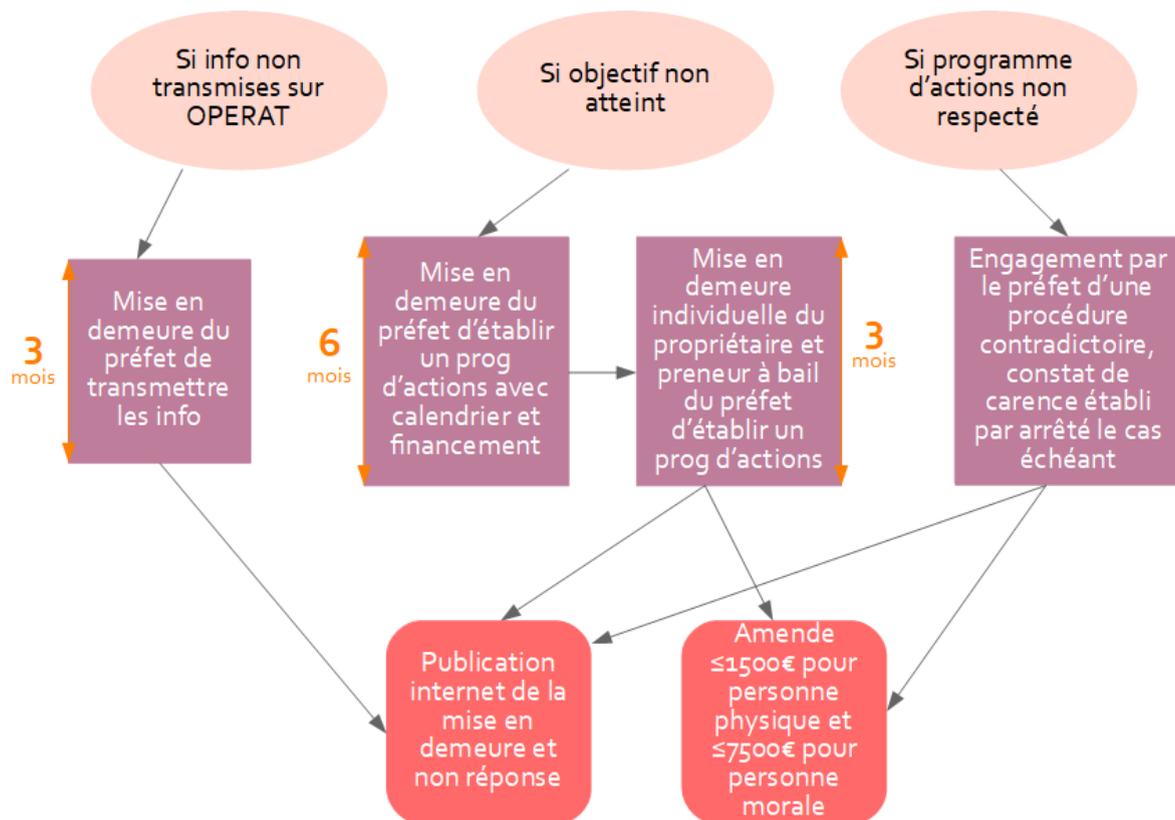
- L'amende est-elle unique ou annuelle ? Concerne-t-elle le propriétaire et/ou le locataire ? En cas de patrimoine avec plusieurs bâtiments sanctionnés mais relevant du même propriétaire, l'amende est-elle par bâtiment ou par personne ?

réponse : Name&shame chaque année. Sanction au bâtiment, à la partie de bâtiment ou à l'ensemble de bâtiment. S'il y a plusieurs personnes physiques, ce sera l'amende pour une personne morale soit 7500€.

- Quels contrôles ?

Réponse : la création d'une base de données foncières et fiscales est en cours pour identifier les assujettis qui n'auraient pas répondu à leurs obligations, pour les informer déjà. Le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et le locataire pour mettre en place un plan d'actions et atteindre les objectifs. Si ce n'est pas suivi/atteint, il y a une amende administrative de 5^e classe de 1500€ pour les personnes physiques et 7500€ pour les personnes morales. S'il y a trop d'assujettis qui n'entrent pas dans la démarche, il est possible que l'amende soit augmentée. On est pas dans la sanction pure et dure, il est possible de justifier la non atteinte des actions, et de revenir dans un cadre pertinent. On est dans de l'accompagnement.

- Quelles pénalités ?



Quelles sont les aides/outils/appuis ?

- Quelles sont les aides financières mobilisables ?

Réponse : Les subventions ADEME (dont Fonds chaleur), Feder, Banque des territoires (ingénierie AMO pour contrat de performance énergétique, intracting), Banques européennes et autres fonds européens, Horizon Europe (volet sur énergie durable et bioénergie), les [certificats d'économie d'énergie](#) (CEE) (voir [l'article sur les CEE dans les bâtiments de l'Etat en Pays de la Loire](#)), les contrats de performance énergétique (CPE) avec garantie sur les économies.

Un site regroupant les différentes aides (de façon plus large que les obligations tertiaires) a été réalisé par la DGALN/MTES : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

- Les audits déjà réalisés pourront-ils être réutilisés ?

Réponse : Les audits déjà réalisés, comme ceux obligatoires pour les entreprises, doivent pouvoir être utilisés pour celui du décret tertiaire et complétés.

- Les DPE sont-ils toujours obligatoires et seront-ils utilisés pour le décret tertiaire ?

Répons

- Les audits énergétiques fait dans le cadre du décret tertiaire seront-ils subventionnés ?

Réponse : ce sera détaillé dans le guide : un point sera fait sur tout ce qui est financement, public et privé, et ce sera mis à jour au fur et à mesure.

- Un cahier des charges type est-il prévu pour le dossier technique ? Est-il envisagé de prendre en compte les énergies renouvelable ou de récupération (par exemple indiquer une attention à porter sur l'aspect environnemental) ?

Réponse :

- Quels sont les supports de communication officiels prévus ?
 - Un document 4 pages, d'information Grand Public, qui est en cours de mise en page à venir très prochainement
 - Une fiche "Passez à l'Action en 10 étapes", qui viendra compléter le 4 pages, elle a pour objectif de proposer aux assujettis une méthode à suivre pour passer à l'action. Les réflexions et collectes d'information sont en cours.
 - Le Guide d'accompagnement
Le cadre du Guide d'accompagnement (sommaire et contenu synthétique de chaque article) a été établi. Il y a un GT transversal "Guide d'accompagnement". Une première réunion plénière se tiendra en webconférence pour travailler dans un premier temps sur le sommaire (amendement et validation) puis des sous-groupes thématiques seront mis en place pour procéder à la relecture, aux amendements et compléments.
 - Des diaporamas pour accompagner ces documents de communication vont être très rapidement établi. Ces diaporamas sont les suivants :
 - Diaporama de présentation du dispositif Tertiaire - Format public déjà sensibilisé (20 à 30 mn) sur la base du diaporama utilisé au Salon des Maires, Uniclimate, Simi etc... qui sera mis en cohérence avec le graphisme DICOM 4 pages. Echéance fin avril
 - Diaporama de présentation du dispositif Tertiaire - Format Grand Public (45mn - 1h) support de présentation pour communiquer auprès des collectivités territoriales (Réunions AMF ou autres) et auprès du Privé (Réunions CCI - Chambre des Métiers).
 - Et peut-être 2 diaporamas adaptés aux publics concernés : collectivité et privé
 - Diaporamas de formation
En appui du Guide d'accompagnement, en plusieurs modules suivant l'organisation du Guide
- Quand sort le guide ?

Réponse : [déclaration MTES fin mai 2020] Il y a un sommaire. La FAQ, déjà bien avancée, alimentera le guide. Un groupe de travail est en cours de constitution, avec des sous-groupes pour remplir chaque partie. Une version projet sera sûrement diffusée dans un premier temps, mais sans valeur juridique, peut-être d'ici juin.

- La plateforme OPERAT est-elle ouverte aux entreprises non soumises ?

Réponse : oui, la plateforme est ouverte à tous.

- Quels sont les liens entre outils pour les bâtiments de l'Etat ?

Réponse : Le RT alimentera OPERAT. Le RT est alimenté par Chorus pour les surfaces...et l'OSFi pour les consommations.

- Est-il possible de diffuser le détail des différents GT (organismes et/ou personnes membres, statut...)?

réponse :

- Est-il possible d'ajouter des participants à ces GT ?

réponse : Les GT nationaux sont lancés mais s'il y a encore des trous de compétence il faut voir : qui serait intéressé pour participer, avec quelles compétences ? Les discussions sont très pointues.

- Le propriétaire peut-il augmenter le loyer en fonction des travaux énergétiques réalisés ?

réponse :

- Est-ce que les émissions de GES sont prises en compte en ACV pour les PCE par exemple ?

réponse :

Quelles sont les formations, webinaires, articles, outils, documents, illustrations... disponibles sur le sujet pour se former et en savoir plus ?

- Boîte à outils pour les élus (avec aides) <https://www.ecologie.gouv.fr/boite-outils-elus>
- appui technique et financier : programme ACTEE <https://www.programme-cee-actee.fr/0800724724>
- présentation MTE rénovation énergétique bâtiment pour élu : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Re%CC%81novation%20e%CC%81nerge%CC%81>

[CC%81tique%2odes%2oba%CC%82timents%2odes%2ocollectivite%CC%81s%2olocales_juillet%202020.pdf](#)

- Site regroupant les aides écologiques : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/> et <https://mission-transition-ecologique.beta.gouv.fr/> ("plateforme en version beta, développé en intraprenariat par le CGDD et incubé par beta.gouv.fr. Ce projet répond à un besoin de la part des acteurs tertiaires, notamment à l'occasion du portage du dispositif éco énergie tertiaire, celui d'améliorer leur accès à l'information sur les dispositifs d'accompagnement et de financement pour les soutenir dans la transition énergétique de leurs bâtiments." Virginie Yvernault)
- [Webinaire Cerema "Nouvelles obligations d'économies d'énergie dans le secteur tertiaire : mode d'emploi"](#) - 11 juin 9h30 - 11h30
- [Webinaire Cerema "Nouvelles obligations d'économies d'énergie dans le secteur tertiaire : mode d'emploi"](#) - 28 mai 9h30 - 11h30 -> [replay](#) [1h]
- [Webinaire Citron Décret tertiaire, les 3 stratégies pour agir](#) - 27 mai 11h - 11h30
- [Webinaire Citron Gestion des fournisseurs d'énergie : bonnes pratiques](#) - 26 mai 11h-11h30
- [Formation IdealCo-SobreEnergie "Découvrez comment transformer le décret tertiaire en réelle opportunité !"](#) - 26 mai 2020, en VOD, abonné gratuit, non abonné 300€ [1h30]
- [Formation IdealCo-DREALPdL "Que font les bâtiments de l'État pour consommer moins et mieux en Pays de la Loire?"](#) - 29 avril 2020, en VOD, gratuite [2h]
- [Webinaire ORACE-DREALPdL sur le décret et le projet d'arrêté tertiaire](#) - 2 avril 2020, en replay, gratuit [1h]
- [Formation IdealCo-Afnor "Performance énergétique des bâtiments tertiaires : pour être conforme au décret en 2030, il faut partir à temps dès 2020 !"](#) - 5 fév. 2020, en VOD, abonné gratuit, non abonné 300€ [2h]
- [l'article porte d'entrée DREAL PdL sur le décret tertiaire](#)
- [l'onglet loi et réglementation du site de la MAPES PdL](#)
- [Dossier Cerema sur le décret tertiaire](#)
- [le 4 pages de la FNCCR sur le décret tertiaire](#)
- [le livre blanc d'Enoptea sur le décret tertiaire](#)
- [Guide ADEME sur la rénovation environnementale de bâtiments tertiaires avec retour d'expérience sur 12 réhabilitations en Auvergne-Rhône-Alpes](#)
- [article sur les CEE dans les bâtiments de l'Etat en Pays de la Loire](#)
- [Dossier Cerema : Décret tertiaire : lancer une dynamique éco-responsable dans les bâtiments publics](#)
- [Logigramme Cerema sur les étapes d'actions agir/adapter/attester](#)

Les besoins identifiés en Pays de la Loire

- une structuration des échanges entre locataire et propriétaire avec des retours d'expériences de bons exemples de relations propriétaires - locataires (instances mises en place, organisations, type de contrat, etc.)
- un guichet unique des aides pour le tertiaire

- un lien entre les différentes réglementations, et notamment la rt existante et décret tertiaire et entre la stratégie carbone et le décret tertiaire.